

Nota van zienswijzen

Ontwerpwijzigingsplan Vogelstraat 6a te Odiliapeel Gemeente Maashorst

Uden, augustus 2024

Inleiding

Het ontwerpwijzigingsplan Vogelstraat 6a te Odiliapeel heeft ingevolge de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 20 december 2023 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode is een zienswijze ontvangen. Deze is binnen de gestelde termijn ontvangen en zodoende ontvankelijk.

Hierna wordt de zienswijze samengevat weergegeven en beantwoord. Hoewel samengevat weergegeven, is de zienswijze volledig beoordeeld en beantwoord.



Zienswijze 1.

Provincie Noord/Brabant

Zienswijze

De Provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat het plan nog niet voldoet aan de Interim Omgevingsverordening (IOV).

Aangegeven is dat het gaat om een forse statische opslag waarbij opvalt dat niets is gesloopt en dat met dit plan zelfs sprake is van een vergroting. Tevens wordt aangegeven dat de oppervlakte van 2.200 m2 naar 2.490 m2 gaat terwijl de toename van bebouwing volgens de wijzigingsbevoegdheid is uitgesloten. Het plan is in strijd met artikel 3.6 van de IOV, zorgvuldig ruimtegebruik.

Het valt op dat de ontwikkelingsrichting van het gebied vooral wordt beschreven vanuit de bestaande aanwezige functies. Het plan is in strijd met artikel 3.77 van de IOV, ontwikkelingsrichting van het gebied.

De landschapsanalyse als basis voor de kwaliteitsverbetering van het landschap ontbreekt. Tevens valt op dat bij de berekening de sloop van de nishut wordt opgevoerd terwijl dit bouwwerk al gesloopt is. Een deel van de voorgestelde verbetering ziet toe op de inrichting van het perceel. Inrichtingsmaatregelen kunnen echter niet worden meegenomen als kwaliteitsverbetering. Het plan voldoet niet aan artikel 3.9 van de IOV, kwaliteitsverbetering landschap.

Beantwoording

Zorgvuldig ruimtegebruik

Op het westelijke deel van het perceel staat een oppervlakte van 2.490 m2 aan bedrijfsbebouwing, waaronder twee loodsen. Aan de voorzijde van de loodsen staat een gebouw welk voorheen in gebruik was als mantelzorgwoning. De mantelzorgwoning is in de huidige situatie niet meer in gebruik ten behoeve van mantelzorg. Deze gaat weer net als voordat de mantelzorgwoning in gebruik werd genomen, gebruikt worden voor bedrijfsdoeleinden (zonder dat de bebouwingsoppervlakte toeneemt). Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente heeft aangegeven akkoord te kunnen gaan met een groter oppervlakte aan statische opslag dan in de huidige situatie reeds in gebruik is indien er niet meer bebouwing wordt opgericht dan is gerealiseerd. In dit geval wordt er geen nieuwe bebouwing gerealiseerd, waardoor zowel wordt voldaan aan deze voorwaarde als de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. De gewenste situatie kan dan ook mogelijk worden gemaakt in de vorm van een wijzigingsplan. Dit is beter gemotiveerd in het vastgestelde wijzigingsplan.

Ontwikkelingsrichting van het gebied

Omgevingsvisie Maashorst is opgenomen t.a.v. onderbouwing dat ontwikkeling past binnen ontwikkelingsrichting/visie voor dit gebied.

Kwaliteitsverbetering landschap

- In de rapportage is een landschapsanalyse toegevoegd
- De nishut is uit de berekening gehaald

- 3 landschapsbomen zijn weggehaald en aan de wegzijde geplaatst en aangevuld. Dit om het perceel beter landschappelijk in te passen. Wijzigingen ook doorgevoerd in de berekening.
- De hagen waren al geen onderdeel van de landschappelijke inpassing, maar dit leek wellicht zo omdat het aantal planten wel op de tekening stond. Het aantal planten t.p.v. de hagen is van de tekening verwijderd, zodat geen verwarring ontstaat.
- Onderhoud van 2 jaar is meegeteld voor 10% van de bedrijfsbestemming (dus 491 m2 van totaal 4.910 m2). Voor overige deel is 6 jaar onderhoud geteld.
- De overkapping achter de woning is opgenomen op de tekening. Totaal aan bijgebouwen bedraagt 125 m2, waarmee wordt voldaan aan het vergunningsvrij bouwen tot een maximum van 150 m2.
- De schuilhut is uit de tekening gehaald.
- Kruidenrijk grasland blijft wel behouden op de tekening, maar is niet meer meegenomen in de berekening als landschapselement. Het wijzigen naar grasland is niet wenselijk, gezien het dan een meer agrarische inrichting dan wel erfinrichting wordt dan een groenelement wat juist de bedoeling is.

Besluit

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd.

- In de toelichting is duidelijker aangegeven dat de bebouwing waarin de mantelzorgwoning aanwezig is/was, van origine een bedrijfsgebouw is en nu weer wordt hersteld t.b.v. deze oorspronkelijke functie (geen nieuwe bedrijfsbebouwing dus).
- De juiste landschappelijke inpassing (incl. landschapsanalyse) is bijgevoegd in de bijlagen van de toelichting.
- In de toelichting is een stukje opgenomen m.b.t. de landschapsanalyse.
- In het laatste hoofdstuk wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen.

De ingediende zienswijze heeft alleen geleid tot tekstuele aanpassingen van de Toelichting en bijlagen, maar leidt niet tot een gewijzigd wijzigingsplan.